



Friværdiernes fordeling – status primo 2009

- Friværdierne i Danmark er nu faldet med næsten 400 milliarder kroner siden de toppede i 3. kvartal 2006. Det svarer til et fald på 20 %, og betyder samtidig, at friværdierne er faldet med omkring 480 millioner kroner om dagen siden 3. kvartal 2006.
- Til sammenligning er friværdierne alene i løbet af 2008 faldet med godt 310 milliarder kroner. Det svarer til, at 80 % af det samlede fald i friværdierne er sket inden for det sidste år. Omregnet til dagsbasis er friværdierne faldet med 850 millioner kroner om dagen i 2008.
- I forhold til 2007, hvor friværdierne samlet set faldt med 68 milliarder kroner, er faldet i friværdierne accelereret betydeligt i 2008.
- Ejere af ejerlejligheder har i gennemsnit fået reduceret friværdien med 465.000 kroner siden 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværdi for enfamiliehuse og sommerhuse faldet med henholdsvis 273.000 kroner og 155.000 kroner.
- Opgørelsen viser, at det nu er sommerhusejerne, der er mest velpolstrede. Den gennemsnitlige friværdi er på godt 1 mio. kroner for sommerhuse og på 950.000 kroner for enfamiliehuse – og dermed er der altså en del at stå i mod med, hvis sommerhuspriserne for alvor begynder at falde.
- Kun 36 % af faldet i friværdierne kan forklares ud fra den faldende værdi af boligmassen, mens 64 % af faldet skyldes, at boligejerne har øget gælden i deres boliger.
- Friværdierne i Danmark er dog fortsat høje. Vores beregninger viser, at friværdierne på landsplan i gennemsnit er 957.000 kroner. Det svarer til, at friværdierne i gennemsnit er faldet med 280.000 kroner siden toppen i 3. kvartal 2006.

Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 4. kvartal 2008

	Ved toppen	4. kvartal 2008	Ændring siden toppen
Enfamiliehuse	1.219.000 (2. kv. 2007)	946.000	-273.000
Ejerlejligheder	1.425.000 (3. kv. 2006)	960.000	-465.000
Sommerhuse	1.165.000 (2. kv. 2007)	1.010.000	-155.000
Alle boligtyper	1.236.000 (3. kv. 2006)	957.000	-280.000

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion
Philip Oldorf
old@rd.dk

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Faldende priser på ejerboligmarkedet reducerer boligernes friværdier...

Det danske ejerboligmarked er præget af prisfald og faldende friværdier. Den seneste ejendomsprisstatistik fra Realkreditrådet for 4. kvartal 2008 viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris – på landsplan – for ejerlejligheder og enfamiliehuse er faldet med henholdsvis 20,9 % og 8,4 %, siden priserne toppede i henholdsvis 3. kvartal 2006 for ejerlejligheder og i 2. kvartal 2007 for enfamiliehuse. Alene i 2008 er kvadratmeterprisen for ejerlejligheder og enfamiliehuse faldet med henholdsvis 11,5 % og 7,8 %.

De faldende boligpriser betyder, at de danske friværdier er blevet mindre. Men vores analyse viser også, at faldet i friværdierne varierer meget, alt efter om man bor i hus, lejlighed eller ejer et fritidshus.

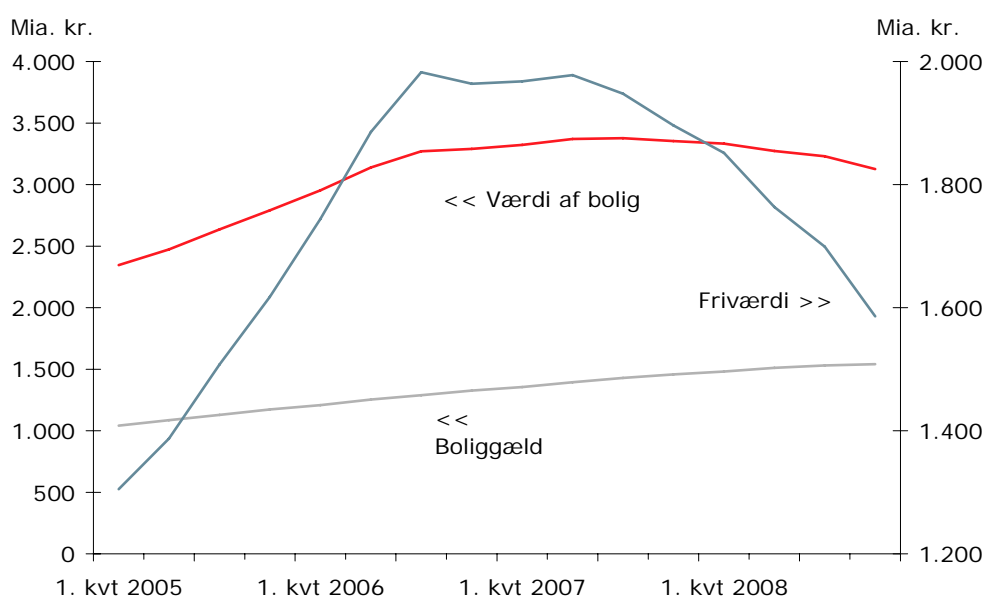
... men stigende boliggæld er den primære årsag til faldende friværdier

I vores nyeste opgørelse for friværdierne, der gør status ved udgangen af 4. kvartal 2008, udgør de samlede friværdier 1.586 milliarder kroner mod 1.983 milliarder kroner ultimo 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Danskernes friværdier er altså faldet med 20 % eller næsten 400 milliarder kroner i alt. Det svarer til, at de samlede friværdier er blevet reduceret med mere end 480 millioner kroner om dagen siden 3. kvartal 2006.

Faldet skyldes dels faldende kvadratmeterpriser, som betyder, at værdien af boligmassen er faldende, og dels, at boliggælden fortsat stiger. I 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede, udgjorde værdien af boligmassen 3.272 milliarder kroner, mens den samlede boliggæld løb op i 1.289 milliarder kroner. Tilsammen betød det, at de samlede friværdier var på 1.983 milliarder kroner.

Ved udgangen af 2008 er værdien af boligmassen reduceret til omkring 3.127 milliarder kroner, svarende til et fald på 4,4 % siden friværdierne toppede, mens den samlede gæld er vokset med 20 % fra 1.289 til 1.541 milliarder kroner. Den samlede effekt er, at friværdierne er faldet med næsten 400 milliarder kroner, hvoraf 36 % skyldes den faldende værdi af boligmassen, mens 64 % skyldes, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger. Samlet set er friværdierne i alt skrumpet med 20 %, jf. figur 1.

Figur 1: Værdi af boliger, boliggæld og friværdier



Anm.: Tallene i figur 1 dækker enfamiliehuse (herunder række-kæde og dobbelthuse), ejerlejligheder og sommerhuse.
Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.

Det kan måske undre, at værdien af boligmassen "kun" er faldet med 4,4 % i perioden fra 3. kvartal 2006 til 4. kvartal 2008, når man hver dag kan læse nye historier om, at boligpriserne er raslet ned de seneste år. Men der er flere – og gode – forklaringer. Dels har opsvinget på boligmarkedet bevirket, at der er blevet bygget nye boliger, hvilket har øget værdien af boligmassen ved at øge antallet af boliger. Samtidig er der mange danskere, som har belånt friværdien for at bygge om eller til – og boligmassens værdi er derfor øget i takt med, at antallet af samtalekøkkener og velværelser med spa og dampbad er eksploderet. Værdien af hver enkelt bolig er altså steget som resultat af danskernes iver efter bedre boliger. Og endelig er der det faktum, at boligpriserne faktisk fortsatte med at stige efter friværdierne toppede; boligpriserne begyndte først at falde for Danmark som helhed i løbet af 2007.

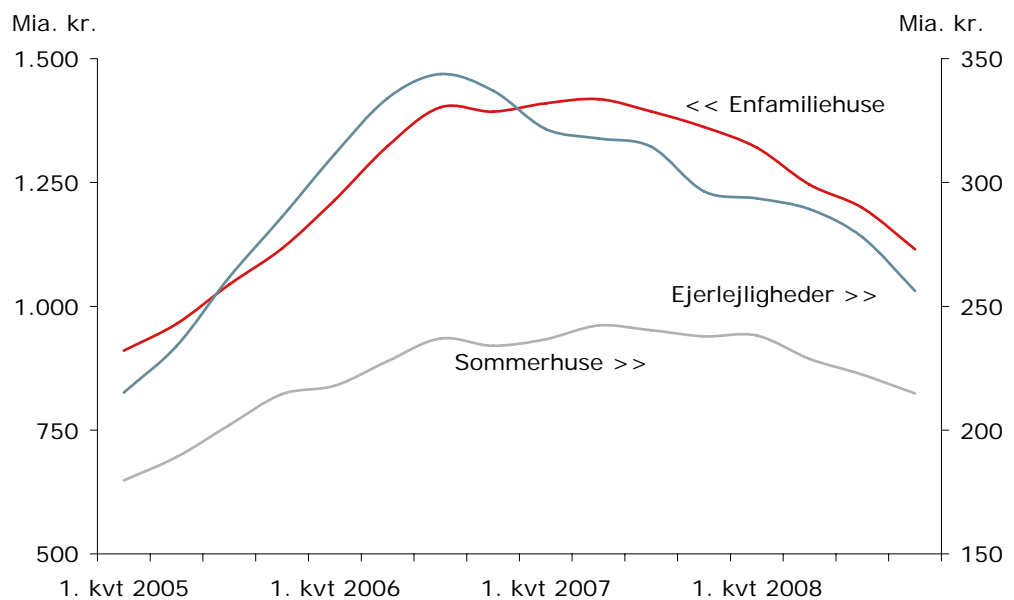
Samtidig kan det virke paradoksalt, at det er stigende boliggyld, som er den største synder bag faldet i friværdierne. Dels fordi der er meget fokus på faldende boligpriser, men også fordi mange boligejere med fastforrentede lån har benyttet muligheden for at reducere restgælden via en opkonvertering i løbet af det seneste år. Tendensen med opkonverteringer har jo isoleret set reduceret værdien af danskernes boliggyld. Så tallene viser altså tydeligt, at danskerne har gældsats sig med større og større hast de seneste år, og det er stigende gæld som bærer hovedansvaret for de faldende friværdier.

Friværdierne er faldet mest på ejerlejligheder

Den historiske udvikling i friværdierne fordelt på de forskellige boligtyper er skitseret i figur 2. Her fremgår det, at de samlede friværdier på ejerlejligheder siden 3. kvartal 2006 er faldet fra omkring 344 milliarder kroner til omkring 256 milliarder kroner, svarende til et samlet fald på 25,5 %.

Friværdierne på enfamiliehuse er siden 2. kvartal 2007 faldet fra omkring 1.418 milliarder kroner til 1.115 milliarder kroner, et fald på 21,4 %. Til sammenligning er friværdierne på landets sommerhuse siden 2. kvartal 2007 kun reduceret med 11,3 %.

Figur 2: Friværdier fordelt på boligtyper



Anm.: Tallene i figur 1 dækker enfamiliehuse (herunder række-, kæde og dobbelthuse), ejerlejligheder og sommerhuse. Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.

Af tabel 1 fremgår det, at friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med 465.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus har fået reduceret deres friværdi med 273.000 kroner. Sommerhusejerne har fået barberet 155.000 kroner af friværdien. Summeret for alle boligtyperne er friværdierne i gennemsnit faldet med 280.000 kroner.

Tabel 1: Gennemsnitlig friværdis pr. bolig 4. kvartal 2008

	Ved toppen	4. kvartal 2008	Ændring siden toppen
Enfamiliehuse	1.219.000 (2. kv. 2007)	946.000	-273.000
Ejerlejligheder	1.425.000 (3. kv. 2006)	960.000	-465.000
Sommerhuse	1.165.000 (2. kv. 2007)	1.010.000	-155.000
Alle boligtyper	1.236.000 (3. kv. 2006)	957.000	-280.000

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Udviklingen i friværdierne i 2008

Alene i 2008 er friværdierne faldet med 310 milliarder kroner, hvilket på dagsbasis svarer til et fald på knap 850 millioner kroner. Fordelt på de enkelte boligtyper tegner enfamiliehuse sig for det største fald i friværdierne på knap 247 milliarder kroner, mens ejerlejligheder og sommerhuse tegner sig for et fald på henholdsvis 40 og 23 milliarder kroner.

Sammenholdes tallene for 2008 med tallene for 2007, hvor friværdierne samlet set faldt med 68 milliarder kroner, er det tydeligt, at faldet i friværdierne har accelereret voldsomt i 2008. Denne udvikling harmonerer fint med de store prisfald, som ejerboligmarkedet har oplevet gennem 2008.

Af tabel 2 fremgår det, at friværdierne i 2008 i gennemsnit er faldet med 204.000 kroner for ejerlejligheder, mens ejerne af et enfamiliehus i gennemsnit har fået reduceret deres friværdis med 219.000 kroner. Sommerhusejerne har i gennemsnit fået barberet 125.000 kroner af friværdien i 2008.

Tabel 2: Ændring i den gennemsnitlige friværdis pr. bolig, 4. kvartal 2007 – 4. kvartal 2008

	4. kvartal 2007	4. kvartal 2008	Ændring
Enfamiliehuse	1.166.000	946.000	-219.000
Ejerlejligheder	1.164.000	960.000	-204.000
Sommerhuse	1.135.000	1.010.000	-125.000

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Til trods for faldende boligpriserne er hovedparten af de danske boligejere dog fortsat rigtig godt stillet. Den psykologiske effekt af boligprisfaldet er imidlertid ikke til at overse, og mange danskere føler sig en del fattigere i dag end for blot et år siden. På papiret er der også mange, som er blevet fattigere, men i praksis har boligens værdi først betydning, hvis man ønsker at belåne friværdien eller sælge sin bolig for at realisere sin gevinst. Indtil da er både stigninger og fald i friværdien rene madaordpenge, som er dejlige at have – men som ikke betyder noget for den daglige økonomi.

Dertil kommer, at hovedparten af de boligejere, der i øjeblikket ser deres bolig falde i værdi, også hørte til dem, der høstede store gevinster, da friværdierne steg i perioden frem til 2006. Og pt. repræsenterer ”friværdis-kontoen” fortsat et meget stort plus for rigtig mange boligejere.

Vores opgørelse viser, at den gennemsnitlige friværdis er størst for sommerhuse, som i gennemsnit repræsenterer en friværdis på knap 1 millioner kroner, jf. tabel 2. Friværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder er lidt lavere med et gennemsnit på henholdsvis 946.000 og 960.000 kroner. Samlet set giver det en gennemsnitlig friværdis på 957.000 kroner for den samlede ejerboligmasse i Danmark.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.